

<<法律适用与疑难释解>>

图书基本信息

书名：<<法律适用与疑难释解>>

13位ISBN编号：9787509305898

10位ISBN编号：7509305896

出版时间：2008-8

出版时间：中国法制出版社

作者：张东伟

页数：504

字数：411000

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

## 前言

建设用地使用权作为公民最重要的不动产财产权，是我国国有土地使用权法律制度的最重要内容，与每个人的生活息息相关。

然而，改革开放二十多年来，其占有、使用、收益与处分权的具体规定，却只能散见于宪法、法律、行政法规、司法解释、规章、地方法规及政策规范性文件中，立法中经常出现前后不一致、部门规章内容各自为政、下位法抵触上位法等混乱现象。

## <<法律适用与疑难释解>>

### 内容概要

本系列丛书涵盖了房地产领域的各个方面，邀请了在房地产法律实务工作第一线的资深法官、律师、政府官员等专家参与写作，不仅详尽地阐述了各项法律政策制度的理解与应用，而且对实务中很多疑难问题给予了专业的分析与对策，并附有大量真实的典型案例及评析，帮您化解风险、解决难题！

本书的内容特色有三：其一，直接引用政策法规条文作为章节内容，而不是在法理上做过多的探索；其二，为方便读者快速掌握和使用，注明了每个引用法律条文的出处，适当加以判例为参考，辅助读者加深理解；其三，引用了大量的中央部委对下级政府部门运用某些土地法条文产生疑问的答复。

当然，本书的内容并非照抄现行法律条文并加以拼凑、堆砌，作者对法律条文做了深入细致的比较、分析和求证，力求通过简洁的词语将最准确的法律内容反映出来。

本书初步实现了对我国建设用地使用权法律制度系统、完整、具体的分析研究，具有很强的实践操作性。

适合于笋师从事房地产实务指导，也可作为司法机关、政府机关和学界了解和研究建设用地使用权法律制度的参考资料。

<<法律适用与疑难释解>>

作者简介

张东伟，浙江省直民进会员，金华浦江人，杭州市律师协会房地产与建筑业务委员会委员，天下房地产法律服务网创始人，浙江五联律师事务所专职房地产律师，专注于中国房地产法实务研究。

曾先后担任浙江财经学院不动产研究所主办的房地产销售职业经理研修培训中心的法

## 书籍目录

第一章 建设用地使用权的概念 第一节 建设用地使用权的概念 第二节 建设用地使用权的位置范围  
第三节 建设用地使用权的法律适用衔接问题 一、关于《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》与《城市房地产管理法》在执行中的衔接问题 二、关于《物权法》实施后与其它法律的执行衔接问题 第四节 建筑物、构筑物及其附属设施的法律规定及理解第二章 建设用地使用权的规划行政 第一节 建设用地使用权的规划设计条件 第二节 建设用地使用权的规划变更、调整 第三节 建设用地选址意见书 第四节 建设用地规划许可证 一、申请建设用地规划许可证的一般程序 二、建设用地规划许可证的附件 三、建设用地规划许可证的颁发部门 四、建设用地规划许可证的法律效力 第五节 控制性详细规划与强制性内容 第六节 建设用地的修建性详细规划 第七节 建设用地使用权的主要规划参数 一、建设用地面积计算与分摊 【案例分析】业主没有土地使用权证侵占绿地事件愈演愈烈 二、建设用地使用权的土地使用性质 三、建设用地使用权规划审批中的重要参数第三章 建设用地使用权设立类型 第一节 建设用地使用权设立的立法概况 第二节 建设用地使用权设立方式 第三节 地上与地下建设用地使用权 一、地上空间权使用 二、地下空间权使用第四章 建设用地使用权出让合同主体 第一节 建设用地使用权的出让方资格 一、市辖区人民政府和区土地管理部门 二、开发区管委会 第二节 出让建设用地使用权的批准权限 一、出让建设用地使用权的审批主体方 二、出让建设用地使用权的批准权限 三、出让建设用地使用权的审批管理 第三节 建设用地使用权的受让方主体资格 【案例分析】建行恩施分行诉海南医药开发公司未达定开发程度的土地使用权转让合同无效案第五章 建设用地使用权的协议出让 第一节 协议出让建设用地使用权的范围 第二节 协议出让建设用地使用权的流程 第三节 协议出让的公示制度 第四节 协议出让价格争议裁决机制 .....第六章 建设用地使用权公开竞价出让第七章 建设用地使用权划拨第八章 国有土地租赁和土地使用权出租第九章 外商投资开发利用建设用地使用权第十章 建设用地使用权的使用年限第十一章 建设用地使用权流转法律制度第十二章 建设用地使用权终止与收回第十三章 建设用地使用权抵押第十四章 建设用地使用权他项权利第十五章 建设用地使用权确权与登记主要参考资料法律法规索引

## 章节摘录

第一章 建设用地使用权的概念 第一节 建设用地使用权的概念 《中华人民共和国物权法》第一百三十五条规定，建设用地使用权，是指建设用地使用权人依法对国家所有的土地享有占有、使用和收益的权利，有权利用该土地建造建筑物、构筑物及其附属设施。

综合《物权法》第十二章、《城市房地产管理法》第七条、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第八条的规定，建设用地使用权出让，是指国家将国有土地使用权在一定年限内出让给土地使用者作为建设用地，由土地使用者向国家支付土地使用权出让金等费用并且依法登记后获得用益物权的行为。

【律师提示】《房地产业基本术语标准》中对建设用地的解释是指用于建造建筑物和构筑物的土地，而并没有包括其附属设施。

有学者认为，除《物权法》有规定除外，对现行的《土地管理法》、《城市房地产管理法》等法律中有关以建设为目的的使用国有土地的土地使用权取得、变动及消灭等有关规定中，属于调整物权关系的法律规范，如与《物权法》不冲突，则对《物权法》的规定同样适用。

以上法律是指全国人大或其常委会制订的规范化文件，不包括国务院颁发的行政法规或国土资源部的规章，如国务院55号令的规定与《物权法》有抵触，则自然无效。

【律师提示】2007年10月1日开始实施的《物权法》只是设立了建设用地使用权作为一种用益物权，并没有将国有土地使用权都统一表述为建设用地使用权。

因此，本书中如涉及到国有土地使用权的土地是用于建设目的的，将原来“国有土地使用权”统一采用建设用地使用权这一权利名称表述，本书有明确说明的除外。

建设用地使用权与国有土地使用权的联系与区别：两者之间的区别：国有土地使用权的取得时间存在多种性，实践中存在5种取得时间界限（本章以下有详细说明），但建设用地使用权则是自依法登记时产生。

国有土地使用权的权利只能设立在地表，虽然《国有土地使用权出让合同范本》中有约定出让内容可包括地下一定的空间，实践中也大量存在，但并没有具体法律规定。

建设用地使用权的权利可分别设立于地表、地上和地下，既可同时设立，也可分别设立。

国有土地使用权的消灭时间存在多种性，建设用地使用权的消灭以出让人办理注销登记为准。

国有土地使用权的土地利用包含非建设使用比如说国有农场的耕作，而建设用地使用权的土地利用只能是用于建造建筑物、构筑物及其它附属设施。

国有土地使用权依合同关系产生，是一种债权，而建设用地使用权是一种法定用益物权。

两者之间的联系：《物权法》是以建设用地使用权来界定以建造建筑物、构筑物及其附属设施为利用目的、对国家所有土地享有占有、使用、收益权利的国有土地使用权。

通俗地讲：原先用于建造建筑物、构筑物及其附属设施目的的国有土地使用权，已经《物权法》确立了用益物权，统称建设用地使用权，即建设用地使用权只是国有土地使用权中的最主要的类型。

应注意的是，不能出现国有土地使用权就是建设用地使用权的概念错误。

## <<法律适用与疑难释解>>

### 编辑推荐

《建设用地使用权法律适用与疑难释解》初步实现了对我国建设用地使用权法律制度系统、完整、具体的分析研究，具有很强的实践操作性。

适合于笋师从事房地产实务指导，也可作为司法机关、政府机关和学界了解和研究建设用地使用权法律制度的参考资料。

涵盖了房地产领域的各个方面，邀请了在房地产法律实务工作第一线的资深法官、律师、政府官员等专家参与写作，不仅详尽地阐述了各项法律政策制度的理解与应用，而且对实务中很多疑难问题给予了专业的分析与对策。

并附有大量真实的典型案例及评析。

帮您化解风险、解决难题！

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>